



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

12 de abril de 2018

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA

Sequência: 274 / 2018 Data/Hora: 18/04/2018 14:08

Descrição:


PROJ. LEI EXECUTIVO

OF.GAB. Nº 417 PROJETO DE LEI

Of.GAB.nº **417**
Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a doação de área de propriedade do Município a J.G. INSTAL. EMPREEND. E MONT. IND. LTDA, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 01.448.574/0001-90 de acordo com o disposto no § 4º do Artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93, no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município de São João da Boa vista e na Lei Municipal nº 1.173/2003."

Renovamos os protestos de estima e consideração.


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador
GÉRSO ARAÚJO PINTO
Presidente da Câmara Municipal
NESTA.

Projeto de Lei nº 40/2018



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI

“Dispõe sobre a doação de área de propriedade do Município a J.G. INSTAL. EMPREEND. E MONT. IND. LTDA, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 01.448.574/0001-90 de acordo com o disposto no § 4º do Artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93, no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município de São João da Boa Vista e na Lei Municipal nº 1.173/2003”

Art. 1º - Fica o Município de São João da Boa Vista, através do Poder Executivo, autorizado a doar a J.G. INSTAL. EMPREEND. E MONT. IND. LTDA, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 01.448.574/0001-90, o imóvel abaixo especificado, com o encargo de no mesmo implantar sua empresa, nos termos do requerido nos autos do processo administrativo nº 3688/2016, assim identificado:

“Lote 5, com frente para a Avenida dos Trabalhadores, no Distrito Industrial, com área total de 2.519,45 m²”

Art. 2º - Para efeito da doação com encargos fica atribuído ao imóvel o valor total de R\$ 110.340,00 (Cento e dez mil, trezentos e quarenta reais), de conformidade com o laudo elaborado pelos peritos nomeados pela Portaria nº 10.763, de 16 de novembro de 2017.

Art. 3º - O adquirente no ato da assinatura do contrato de doação assumirá os seguintes encargos:

- a) apresentar plano de obras e investimentos a serem realizados no imóvel em construção, pelo menos 25% da área a ser doada;
- b) compromisso de iniciar as obras de construção, no prazo de 6 (seis) meses a contar da publicação da lei de doação;
- c) funcionamento do imóvel doado, dentro de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação da lei de doação;
- d) compromisso sobre a obrigatoriedade da indústria favorecida de proceder ao total de seu faturamento neste Município;



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

- e) realização de 50% (cinquenta por cento) pelos menos, dos planos iniciais de construção, dentro de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação da lei de doação;
- f) destinar o imóvel para implantar sua estrutura;
- g) empregar, diretamente, ao menos 10 funcionários.

Parágrafo único – Somente após o cumprimento dos encargos assumidos e constantes das alíneas anteriores e da Lei Municipal nº 1.173, de 19 de agosto de 2003, é que será lavrada a escritura de doação em definitivo.

Art. 4º - Não sendo cumpridos os encargos estabelecidos no processo administrativo 3688/2016, que é parte integrante desta lei, bem como os previstos nas demais leis que regem esta matéria, o terreno doado será revertido ao patrimônio público, com todas as edificações, independentemente de qualquer indenização e a empresa beneficiária dos melhoramentos deverá ressarcir aos cofres públicos o valor do custo total dos serviços e obras executadas pela Prefeitura, devidamente atualizados.

Parágrafo único – Fica o Poder Executivo Municipal dispensado da publicação do processo administrativo nº 3688/2016, estando o mesmo à disposição dos interessados.

Art. 5º - Fica dispensada a realização de licitação em razão do interesse público existente na presente doação com encargos, na forma disposta no § 4º do Artigo 17 da Lei nº 8.666/93 com a redação dada pela Lei Federal nº 8.883/94, bem como em razão do constante no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município e do disposto na Lei Municipal nº 1.173/2003.

Art. 6º - A presente lei, a portaria que designou os peritos, e o laudo avaliatório integrarão o traslado da escritura por cópias reprográficas.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Ficam revogadas as disposições em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

Ante as dificuldades mundiais na geração de empregos e diante da realidade de nossa região, devemos buscar de forma incessante a geração dos mesmos. A doação com encargos visa ao mesmo tempo gerar empregos e incrementar a produção industrial de nosso Município, possibilitando assim o incremento do nosso índice de participação nos recursos repassados pela União e pelos Estados.

Considerando também a importância de viabilizarmos esta área para a referida empresa em face do retorno econômico e social para o Município. Tendo em vista a realidade atual, não existe outra maneira de atrair novas empresas e manter aquelas que necessitam de ampliação senão através da doação de lotes (áreas) no Distrito Industrial, levando-se em conta que diversos Municípios também disponibilizam áreas e outros incentivos, razão pela qual esperamos contar com a compreensão dos nobres Vereadores na aprovação do presente projeto.

Para subsidiar a análise dos nobres Edis, estamos encaminhando em anexo relatório resumido sobre o processo 3688/2016.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos doze dias do mês de abril de dois mil e dezoito (12.04.2018).


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Processo	Interessado
3688	J.G. INSTAL., EMPREEND. E MONT. IND. LTDA.
2016	01.448.574/0001-90
03/05/2016	RUA GERALDO GARCIA DO NASCIMENTO, 2431,
Tipo: 5	D.I. ANTONIO DELLA TORRE SP
	FRANCA
	(16) 3720-1580
Assunto	75 SOLICITAÇÃO DE TERRENO NO DISTRITO INDUSTRIAL
	-REQUER TERRENO NO DISTRITO INDUSTRIAL-

Andamento

Data	Departamento	Setor	Usuário
03/05/16 14:58:57	5 ADMINISTRATIVO	11 ARQUIVO	JOEL

16. 3720-1233

JGM@JGM MONTAGENS. COM

MP@JGM MONTAGENS. COM

JOE ROGERIO@JGM MONTAGENS. COM

19. 99502.2406 - JOSÉ ROGERIO

16. 99253-7331 - MAURIO

Fls.	01	do proc.
Nº	3688/16	
Ass.	mauricio	

Consulte o andamento de seu processo pela Internet.

Entre no site www.saojoao.sp.gov.br, Menu Utilidade Pública, escolha a opção Consulta Processos, digite Ano: 2016 Tipo: 5 Nº: 3688 informe seu CNPJ ou CPF e clique Localizar.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo

PORTARIA Nº 10.763, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2.017

O Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,

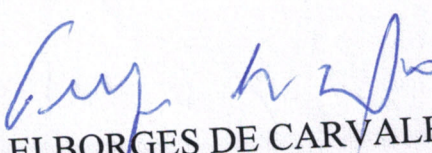
RESOLVE:

Art. 1º - Nomear os engenheiros **PETERSON GARCIA ZENUN** e **FRED MARCON WESTIN** e a engenheira **PAOLA CRISTINA DO COUTO**, para efetuarem avaliação de um terreno com 2.519,45 m², localizado na Avenida dos Trabalhadores, no Distrito Industrial de São João da Boa Vista, e fornecerem o respectivo laudo no prazo de até 15 dias contados da vigência desta portaria.

Art. 2º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dezesseis dias do mês de novembro de dois mil e dezessete (16.11.2017).


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

131

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP

PETERSON GARCIA ZENUN, engenheiro civil, CREA – 5062876860 – SP; FRED MARCON WESTIN, Engenheiro Civil / Sanitarista - CREA – 0601137190; e PAOLA CRISTINA DO COUTO, Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP, nomeados conforme portaria nº 10.763 de 16 de novembro de 2.017, para efetuar avaliação do imóvel localizado no Distrito Industrial de São João da Boa Vista, localizado na Avenida dos Trabalhadores, com área total de 2.519,45 m², vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Técnico de Avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETIVO:

Avaliação de um Lote sem benfeitorias, com uma área total de 2.519,45 m², denominado como Lote-5 de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com frente para à Avenida dos Trabalhadores, no Distrito Industrial, no município de São João da Boa Vista - SP. A avaliação da área mencionada destina-se a doação para implantação da empresa JG INSTALAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E MONTAGEM INDUSTRIAIS LTDA – CNPJ Nº 01.448.574/0001-90, conforme Processo Administrativo nº 3688/2016.

2.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (Lote – 5- Av. dos Trabalhadores):

Descrição da Área a ser. Destacada:

Lote 05 – Área = 2.519,45 m²:

Tem início no ponto "28A" localizado no alinhamento com a Avenida dos Trabalhadores (antiga Estrada Municipal) e divisa com o Lote "4"; segue em frente com 105,30m e azimuth 318°21'31" confrontando com o Lote "4" até o ponto "19C"; deflete a direita e segue com 24,03m e azimuth 51°16'45" até o ponto "19C1"; deflete a direita e segue com 103,90m e azimuth 138°21'31" confrontando com o Lote "6" até o ponto "26A"; deflete a direita e segue no alinhamento com a Avenida dos Trabalhadores (antiga Estrada Municipal) com 2,62m e azimuth 230°09'33" até o ponto "27"; daí segue com 18,943m e azimuth 221°29'32" até o ponto "28"; segue em frente com 2,74m e azimuth 217°14'03" até o ponto "28A" seguindo no alinhamento com a Avenida dos Trabalhadores (antiga Estrada Municipal) do ponto "26A" até o ponto "28A", onde teve início e fim esta descrição.

2.1- Conforme vistoria efetuada *in loco*, o imóvel descrito acima, apresenta topografia em nível com o passeio público, sendo necessário sua patamarização nos fundos, situa-se numa região média, não havendo possibilidades de sofrer inundações pluviométricas.

2.2 – Nas proximidades do local onde se localiza o imóvel (Distrito Industrial existente) existe todos os melhoramentos públicos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Guia e Sarjeta
- Rede de Distribuição de Água Potável
- Rede de Coleta de Esgoto
- Rede de Telefonia e sinais de Telefonia Celular
- Pavimentação asfáltica
- Coleta de Lixo

2.3 – O padrão das propriedades vizinhas (arredores) é exclusivamente industrial.

3.0 – METODOLOGIA EMPREGADA PARA AVALIAÇÃO:

As metodologias básicas para execução do presente laudo foram baseadas em livros técnicos: Avaliações de Terrenos e Imóveis Urbanos, Engenharia de Avaliações – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Em função da característica do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO DA MICRORREGIÃO**, para a determinação do valor de mercado, concluímos pela aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, pois esta é a melhor para o mercado de avaliações imobiliária do Município de São João da Boa Vista.

Método Comparativo:

O método comparativo para lotes comuns, é o mesmo definido, comparando com outros lotes similares, cujos valores são conhecidos.

A precisão deste método se fundamenta no maior e menor grau de comparação dos elementos envolvidos.

No caso de aplicação deste método, o avaliador deverá considerar detalhadamente, a dimensões dos lotes, melhoramentos presentes nas áreas, topografia, condições de superfície e acessibilidade ao local.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: dezembro de 2.017.

Efetuando pesquisa de mercado de lotes em oferta para venda e opiniões de pessoas credenciadas, situados na mesma microrregião onde se situa os imóveis avaliados, atendendo a suas características, porém para obtermos uma avaliação mais precisa e sensível ao atual mercado, coletamos informações de transações imobiliárias, de pesquisas em imobiliárias. As amostras coletadas próximas à região serão apuradas e homogêneas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

Depois de pesquisados e selecionados, estes dados de mercados serão homogeneizados, quanto à situação, fator de topografia, dimensões, localização, acessibilidade, condições de superfície, índices fiscais e melhoramentos públicos existentes.

Os valores obtidos na pesquisa irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.

4.0 – CRITÉRIO PARA AS HOMOGENEIZAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos:

Homogeneização dos Elementos: Consiste em nivelar todos os atributos e característica de cada amostra, em um mesmo padrão, tecnicamente chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas de pagamento, atributos de superfície, extensão de suas áreas, localização, etc., de modo que esta pluralidade de situações deve, antes de tudo, ser sintetizada numa situação única, no mais das vezes, tanto quanto possível similar à do terreno a ser avaliado. Tal situação paradigma pode ser definida pelas condições de pagamento, flexibilidade do valor, acessibilidade, melhoramentos, topografia, condições de superfície, área da gleba, índice do local, etc.

4.1. FATOR DE OFERTA (Fo):

Será previsto um desconto de 10%, quando os elementos comparativos provierem de ofertas, isto para atender a natural elasticidade dos negócios.

[Handwritten signature]

4.2 - INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA (Fd):

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

Para um cálculo mais simplista poderão ser utilizados os seguintes fatores corretivos conforme expresso na tabela abaixo:

Situação Paradigma:	Fatores Corretivos (Fd)
- Terreno plano	1,00
- Caindo para os fundos até 5%,	0,95
- Caindo para os fundos de 5% até 10%	0,90
- Caindo para os fundos de 10% até 20%	0,80
- Caindo para os fundos com mais de 20%	0,70
- Em aclive até 10%	0,95
- Em aclive até 20%	0,90
- Em aclive acima de 20%	0,85
- Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
- Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
- Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
- Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
- Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90
- Terreno plano	1,00
- Caindo para os fundos até 5%,	0,95
- Caindo para os fundos de 5% até 10%	0,90
- Caindo para os fundos de 10% até 20%	0,80

$$Fd_{\text{medio}} = (1,00 + 0,90) / 2$$

$$Fd_{\text{medio}} = 0,95$$

[Handwritten signature]

4.3 – CONSISTÊNCIA DO TERRENO (Cs):

Situação Paradigma:	Fatores Corretivos (Cs)
- Terreno seco	1,00
- Terreno brejoso ou pantanoso	0,60
- Terreno Alagadiço	0,70

4.4 – ACESSIBILIDADE OU CONDUÇÃO (Ac):

Situação Paradigma:	(Ac)
- Terreno de difícil acesso	1,00
- Terreno de condução próxima	1,02
- Terreno de condução direta	1,05

4.5 – PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Fp):

Situação Paradigma:	(Fp)
$f < Mi$	$(f/Mi)^{1/2}$
$Mi < f < Ma$	1,00
$Ma < f < 2Ma$	$(Ma/f)^{1/2}$
$2Ma < f$	$(Ma/2Ma)^{1/2}$

Onde:

- Relação entre área e testada = (f)
- Profundidade Mínima = (Mi)
- Profundidade Máxima = (Ma)
- Testada de Referência - (ar)
- Área do Lote = (S)
- Testada do Lote = (A)

Cálculos e Valores Referência:

$$f = (S/A)$$

Onde:

$$S = 2.519,45 \text{ m}^2 - \text{Área do Lote}$$

[Handwritten signature]

134

$$a = (2,74 + 18,943 + 2,62) = 24,303\text{m} - \text{Testada do Lote}$$

$$f = (2.519,45 / 24,303) = f = 103,67\text{m}$$

Para tipo exclusivamente industrial:

$$(Mi) = 50,00\text{m} \quad (Ma) = 100,00\text{m} \quad (ar) = 20,00\text{m}$$

$$Ma < f < 2Ma - (100,00 < 103,68 < 200,00)$$

$$Fp = (Ma / f)^{1/2}$$

$$Fp = (100,00 / 103,68)^{1/2}$$

$$Fp = 0,982$$

4.6 – FATOR DE TESTADA (t):

Situação Paradigma:	(t)
Condição básica: $0,50ar < a < 2ar$	$(a/ar)^{1/4}$

Como $a = 24,303\text{m}$ e é menor que $2ar = 40,00\text{m}$, valor adotado será $20,00\text{m}$.

Portanto:

$$t = (a/ar)^{1/4}$$

$$t = (24,303 / 20,00)^{0,25} - t = 1,049$$

4.7 – ÍNDICE FISCAL (IF):

Os elementos comparativos deverão ser transpostos para o local da avaliação, através de índices fiscais da última planta genérica de valores, sendo que na falta desta, através dos índices locais. (IF). – Para o presente caso
 $IF = 1,00$

5.0 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS: (Fmp)

[Handwritten signature]
P.

138

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, aconselhamos o uso de fatores de ponderação indicados pelo trabalho do proeminente Engenheiro João Rui Canteiro. – Para o Presente caso os valores da tabela abaixo, já estão inclusos na pesquisa de valores dos elementos.

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)
- Água	15%
- Esgoto	10%
- Rede Pública	5%
- Luz Domiciliar	15%
- Guias e Sarjetas	10%
- Pavimentação	30%
- Telefone	5%
- Águas pluviais	5%

Total Melhoramentos	95%

Fmp = 1,00

6.0 – PESQUISA – VALOR UNITÁRIO REAL DO LOCAL: (R\$/m²)

Como as vendas no Distrito Industrial são raras em virtude de que a maioria das áreas foram adquiridas pelo município como lote e posteriormente foram urbanizadas e doadas para as empresas que ali estão instaladas, fica difícil a obtenção de um valor real do metro quadrado urbanizado atual. Motivo este que induziu a realização de pesquisas em várias imobiliárias locais para a obtenção de valores para o lote que aqui está sendo avaliado. Não sendo necessária a homogeneização das amostras por paradigma.

7.0 - PESQUISA DE VALORES:

1 – Imobiliária Porto Seguro:

Corretor Marco Antônio Magalhães da Silva – CRECI – 60.684

Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, nº 423, Centro

Fone 3623-6262

- Valor Médio/m²:

Handwritten signature

Handwritten initials

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m²)
Elemento – 01	40,00

2 – Imobiliária Bino:

Corretor Luiz Sabino Caslini – CRECI – 68.445
Rua Cel. José Procópio, nº 480, Vila Conrado
Fone 3633-8781

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m²)
Elemento – 02	32,05

3 – Imobiliária Central:

Corretor Ângelo Morando – CRECI – 26.256
Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, nº 488, Centro
Fone 3633-5822

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m²)
Elemento – 03	35,00

4 – JL – Assessoria Imobiliária:

Corretor Hezion Jaizon Leandrini de Oliveira – CRECI – 79.537
Rua General Osório, nº 477, Centro
Fone 3623-6358

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m²)
Elemento – 04	62,00

5 – Corretor Geber Othoniel Leandrini do Oliveira:

Corretor de Imóveis – CRECI – 149.036
Fone 3623-6358

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

140

Elementos	Valor – (R\$/m²)
Elemento – 05	65,00

6 – Corretora Joice Ricchini Leandro Rodrigues:
Corretor de Imóveis – CRECI – 97.350
Fone 3633-6358

- Valor Médio/m²:
- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m²)
Elemento – 06	58,00

8.0 – MÉDIA DE VALORES: (R\$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado. Nos valores coletados em pesquisa, o Item 5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS: (Fmp), encontra-se inclusos. Para o Presente caso Fmp = 1,00.

1ª - MÉDIA DOS VALORES – M²:

Elementos Pesquisados	Valor do M² - R\$/m²)
1 – Imobiliária Porto Seguro: Opinião	
- Elemento – 01	40,00
2 – Imobiliária Bino: Opinião	
- Elemento – 02	32,05
3 – Imobiliária Central: Opinião	
- Elemento – 03	35,00
4 – JL – Assessoria Imobiliária: Opinião	

P. 1

- Elemento – 04	62,00
5 - Corretor Geber O. Leandrini de Oliveira: Opinião	
- Elemento – 05	65,00
6 - Corretora Joice Ricchini L. Rodrigues: Opinião	
- Elemento – 06	58,00

Total	292,05 / 6
Média /Pesquisa - (R\$/m²)	48,67

qmCalc. = 48,67 – (R\$/m²)

1ª Média Saneada:

- Verificação da discrepância:
- Limite Superior: $48,67 \times 1,30 - (+ 30\%) = 63,28$ (R\$/m²)
- Limite Inferior : $48,67 \times 0,70 - (- 30\%) = 34,07$ (R\$/m²)

Portanto observamos que os valores dos Elementos 02 e 05 encontram-se fora dos limites permitidos e por esse motivo foram descartados, encontram-se dentro dos limites permitidos.

2ª - MÉDIA DOS VALORES – M²:

Elementos Pesquisados	Valor do M² - (R\$/m²)
1 – Imobiliária Porto Seguro: Opinião	
- Elemento – 01	40,00
3 – Imobiliária Central: Opinião	
- Elemento – 03	35,00
4 – JL – Assessoria Imobiliária: Opinião	
- Elemento – 04	62,00
6 - Corretora Joice Ricchini L. Rodrigues: Opinião	
- Elemento – 06	58,00

Total	195,00 / 4
Média /Pesquisa - (R\$/m²)	48,75

142

$$qmCalc. = 48,75 - (R\$/m^2)$$

2ª Média Saneada:

- Verificação da discrepância:
- **Limite Superior:** $48,75 \times 1,30 - (+ 30\%) = 63,37 (R\$/m^2)$
- **Limite Inferior :** $48,75 \times 0,70 - (- 30\%) = 34,12 (R\$/m^2)$

Portanto observamos que os valores dos **Elementos 01, 03, 04 e 06** encontram-se dentro dos limites permitidos.

O valor médio do metro quadrado da Pesquisa no Polo Industrial, para uma área de topografia em plana, contendo todas as infraestruturas, adotado para cálculo, será de **R\$48,75 (Quarenta e oito reais, setenta e cinco centavos por metro quadrado).**

9.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL TERRENO:

9.1 – VALOR FINAL DO M² HOMOGENEIZADO: (Vf - R\$/m²)

Lote 5 – Av. dos Trabalhadores - Área = 2.519,45 m²

Situação dos fatores conforme item – 4.0 e 5.0:	Fatores Corretivos
- Valor do metro quadrado calculado – (qmCalc.)	48,75
- Área do lote em m²– (S)	2.519,45
- Fator de oferta – (Fo)	0,90
- Influencia da Topografia (Fd)	0,95(Médio)
- Consistência (Cs) - Terreno seco	1,00
- Acessibilidade (Ac)- Terreno de condução próxima	1,02
- Profundidade Equivalente (Fp) – Valor Calculado	0,982
– Índice Fiscal (IF):	1,00
– Melhoramentos Públicos: (Fmp)	1,00
– Fator de Testada (t) – Valor Calculado	1,049

$$Vf = (qmCalc. \times S \times Fo \times Fd \times Cs \times Ac \times Fp \times IF \times Fmp \times t)$$

$$Vf = (48,75 \times 2.519,45 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,982 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,049)$$

[Handwritten signatures and marks]

(43)

$$V_f = R\$ - 110.340,16$$

$$V_f = R\$110.340,00$$

9.2 - VALOR FINAL DO M²:

$$V_f/m^2 = (V_f / S)$$

$$V_f/m^2 = (110.340,00 / 2.519,45)$$

$$V_f/m^2 = 43,79 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$$

10.0 - COMENTÁRIO FINAL:

Após pesquisas, diligências e demais serviços complementares, conclui-se que o imóvel objeto desta avaliação, sendo um lote com a área de **2.519,45 m²**, tem o seu valor nesta data em **R\$110.340,00 - (Cento e dez mil e trezentos e quarenta reais)**.

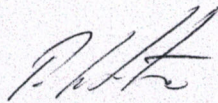
Todos os cálculos efetuados para obter o valor do imóvel, objeto desta avaliação, foi fundamentado em estudos e livros técnicos especializados na área de Avaliação de Glebas Urbanizáveis e Imóveis Urbanos e nas Normas ABNT vigentes.

[Handwritten signature]
P. 1

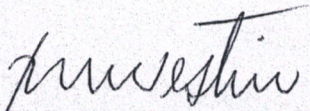
11.0 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 14 (catorze) laudas, digitadas e impressas eletronicamente de um só lado e todas devidamente timbradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada. Tendo em anexos Croquis de localização, Tabelas, Pesquisas de Preço, Planta da Gleba e Relatório Fotográfico do imóvel.

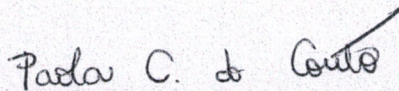
São João da Boa Vista, 11 de dezembro de 2.017.



PETERSON GARCIA ZENUN
Engenheiro Civil - CREA – 5062876860 - SP



FRED MARCON WESTIN
Engenheiro Civil/Sanitarista - CREA – 0601137190



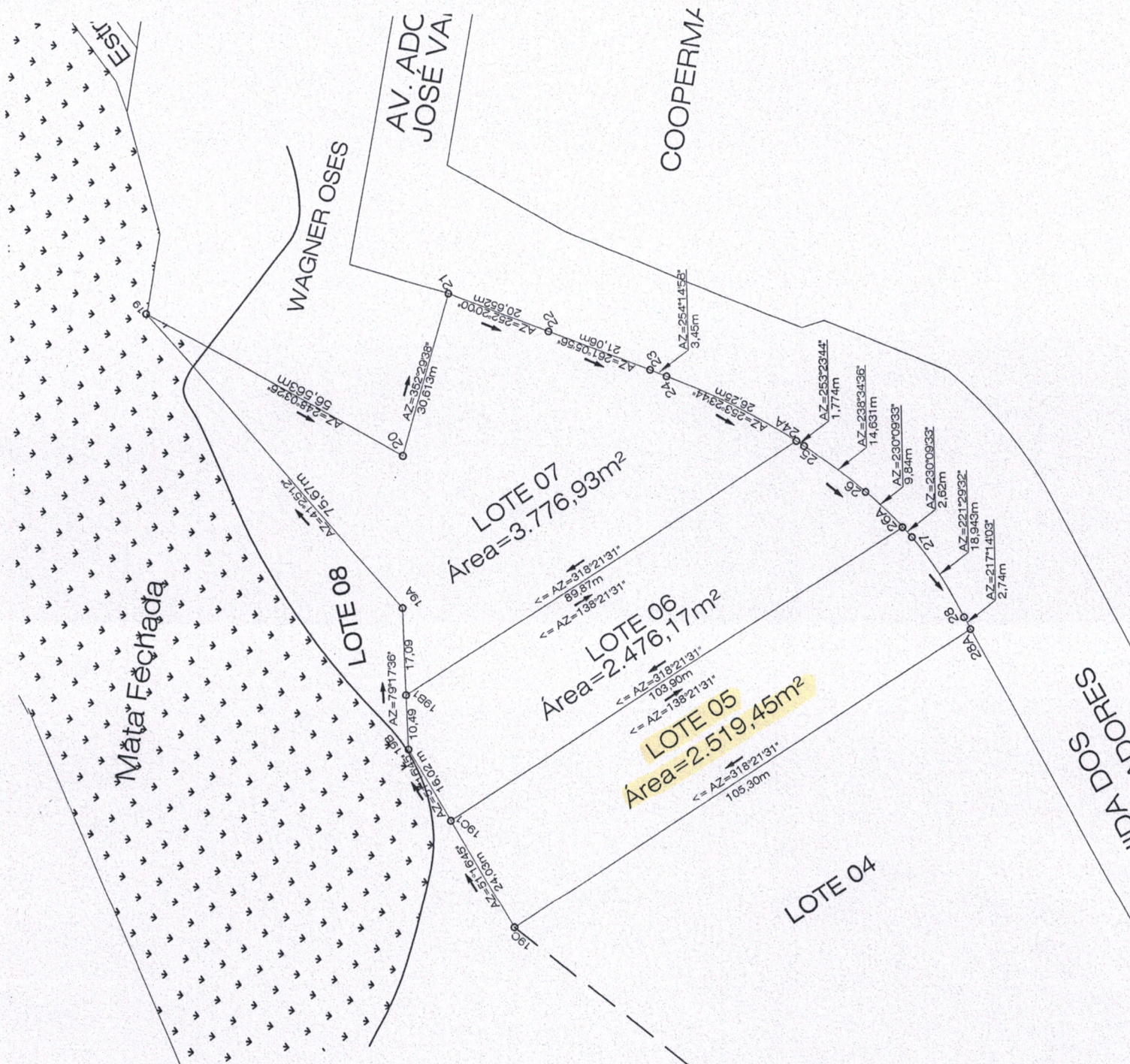
PAOLA CRISTINA DO COUTO
Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP

ANEXOS

-
- CROQUIS: LOTE - 5 – Av. Trabalhadores
 - TABELAS: PROFUNDIDADE / TESTADA
 - PESQUISA DE VALORES - IMOBILIÁRIAS
 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - LOCAL
-



Handwritten signature or initials.



Handwritten signature and initials.

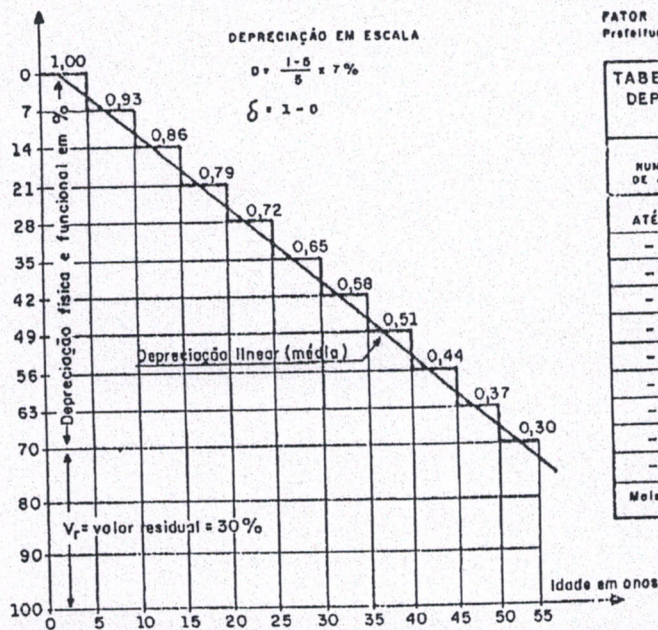
LOTE 05

CAMINHAMENTO GLEBA-ÁREA=2.519,45m²

Alinh.	Dist.(m)	Azimute
28A - 19C	105,30	318°21'31"
19C - 19C1	24,03	51°16'45"
19C1 - 26A	103,90	138°21'31"
26A - 27	2,62	230°09'33"
27 - 28	18,943	221°29'32"
28 - 28A	2,74	217°14'03"

pmw
7

VARIANTE DO MÉTODO DA LINHA RETA

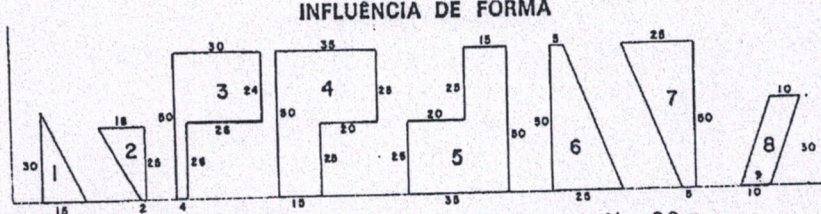


FATOR DE OBSOLETISMO
Prefeitura Municipal de São Paulo

TABELA DOS COEFICIENTES DE DEPRECIÇÃO DOS PRÉDIOS PELA IDADE

NUMERO DE ANOS	DEPREC. FISICA E FUNCIONAL	FATOR DE OBSOLETISMO
ATÉ 5	0	1,00
- 10	7 %	0,93
- 15	14 %	0,86
- 20	21 %	0,79
- 25	28 %	0,72
- 30	35 %	0,65
- 35	42 %	0,58
- 40	49 %	0,51
- 45	56 %	0,44
- 50	63 %	0,37
Mais de 50	0 %	0,30

QUADRO VII
INFLUÊNCIA DE FORMA



$q_r = 10 \text{ m}$

$q_m = \text{crs } 100,00/\text{m}^2$

$M_i = 20 \text{ m}$
 $M_o = 40 \text{ m}$

Nº	FRENTE $\frac{a}{m}$	ÁREAS S_2 m^2	FUNDO EQUIV. $f = \frac{S_2}{S_1}$	INFLUÊNCIAS		m^2 FINAL $q_m \cdot F_p \cdot i$
				PROFUNDIDADE	TESTADA	
1	15	225	15	$(\frac{15}{20})^{1/2} = 0,87$	$(\frac{15}{10})^{1/4} = 1,11$	96,00
2	2	225	112,5	$(\frac{40}{80})^{1/2} = 0,71$	$(\frac{5}{10})^{1/4} = 0,84$	60,00
3	4	824	206	$(\frac{40}{80})^{1/2} = 0,71$	$(\frac{5}{10})^{1/4} = 0,84$	60,00
4	15	1250	83,3	$(\frac{40}{80})^{1/2} = 0,71$	$(\frac{15}{10})^{1/4} = 1,11$	79,00
5	35	1250	35,7	1	$(\frac{20}{10})^{1/4} = 1,19$	119,00
6	25	750	30	1	$(\frac{20}{10})^{1/4} = 1,19$	119,00
7	5	750	150	$(\frac{40}{80})^{1/2} = 0,71$	$(\frac{5}{10})^{1/4} = 0,84$	60,00
8	9	300	33,3	1	$(\frac{9}{10})^{1/4} = 0,97$	97,00

FÓRMULAS

para $f < M_i$:

$$F_p = (\frac{f}{M_i})^{1/2}$$

para $M_i \leq 2M_o$: se $f > 2M_o$

$$F_p = (\frac{M_o}{f})^{1/2}$$

para $M_i \geq 2M_o$

$$F_p = 1$$

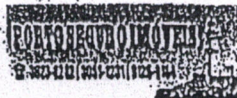
TESTADA

$$i = (\frac{a}{q_r})^{1/4}$$

para $\frac{a}{2} \leq a \leq 2a$

QUADRO XII
INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA

J. RUY CANTEIRO	MÉXICO - TOLUCA
$F_p = 1,00$	$F_p = 1,00$
DECLIVIDADE	DECLIVIDADE
ACLIVE	ACLIVE
Suave $0,95$	$F_p = 1 - \frac{D}{5}$ para $D \leq 1$
Acentuado $0,90$	$F_p = 0,50$ para $D > 1$
DECLIVE	DECLIVE
$< 5\%$ $0,95$	$F_p = 1 - \frac{D}{5}$ para $D \leq 1$
$5 \text{ a } 10\%$ $0,90$	$F_p = 0,333$ para $D > 1$
$> 10\%$ $0,80$	
RUGOSIDADE	RUGOSIDADE
	$F_p = 1 - \frac{R}{10}$ para $R \leq 3 \text{ m}$
	$F_p = 0,7$ para $R > 3 \text{ m}$
COSTA RICA ELEVACOES	ELEVACOES
$0 \text{ a } 2 \text{ m}$ $F_p = 1,00$	$F_p = 1 - \frac{D}{5}$ para $D \leq 1$
$2 \text{ a } 4 \text{ m}$ $F_p = 0,90$	$F_p = 0,25$ para $D > 1$
DEPRESSOES	DEPRESSOES
$0 \text{ a } 1 \text{ m}$ $F_p = 1,00$	$F_p = 1 - \frac{D}{5}$ para $D \leq 1$
$1 \text{ a } 2,5 \text{ m}$ $F_p = 0,90$	$F_p = 0,167$ para $D > 1$
$2,5 \text{ a } 4 \text{ m}$ $F_p = 0,80$	
MÉXICO D.F.	DEPRESSOES
	$0 \text{ a } 1 \text{ m}$ $1,00$
	$1 \text{ a } 3 \text{ m}$ $0,90 \text{ a } 0,80$
	$3 \text{ a } 5 \text{ m}$ $0,80 \text{ a } 0,60$
	$5 \text{ a } 8 \text{ m}$ $0,60 \text{ a } 0,40$
	$> 8 \text{ m}$ $0,40$



São João da Boa Vista SP 15 de Abril de 2016

À PEDIDO DE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

Eu, Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis Creci 60.684 e avaliador de valores imobiliários, cadastrado junto ao CNAI sob N° 00 9567, endereço comercial R. Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, 423 Centro nesta cidade, venho por meio desta avaliar o imóvel abaixo como segue:

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente tem por objetivo encontrar o valor do imóvel localizado no Distrito Industrial, procurando encontrar o valor de mercado mais próximo da realidade dentro da atual situação política e econômica e do mercado local

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado no Distrito Industrial, mais precisamente na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, lotes 3 A da quadra "V", contendo área total de terreno com 4.992,14 (Quatro mil novecentos e noventa e dois metros e quatorze centímetros quadrados), contendo 101,53 metros de frente para a referida avenida, com formato de triângulo, sua topografia é em declive acentuado de aproximadamente 8 metros de declive, o que demanda muita movimentação de terra e serviço de terraplenagem, aparentemente faz divisa com APP, dentro do distrito sua posição geográfica está com certa distância da rodovia o que logicamente desagra valor na propriedade.

METODOLOGIA APLICADA

O valor do imóvel será determinado de acordo com a norma ABNT-NBR 14.653 reconhecida pelo Creci e Cofeci, pelos Métodos, Conceitos e Comparativos Diretos de dados de Mercado, ajustando o valor de acordo com a atual situação em que o imóvel se

150 34
3686116

fun P.
P. P.
fun

encontra, considerando o tipo de imóvel e metragem de terreno, a topografia, a metragem de frente, a região, a infra-estrutura, a localização, acesso a comércio em geral, e extraídos através de vasta experiência profissional e consulta com outros profissionais com reconhecida atuação na área do mercado local e também ajustando o valor conforme o valor aplicado no mercado local e a atual situação política e econômica.

VISTORIA - Realizada no dia 15 de Abril às 9 horas.

RESUMO GERAL

O imóvel topografia em declive acentuado com aproximadamente 8 metros de declive, está localizado dentro do distrito Industrial próximo a grandes empresas, sua posição geográfica é inferior em relação às demais empresas, pois está localizado com certa distância da rodovia principal quase no final do distrito, porém possui boas vias de acesso todas pavimentadas.

Está longe de posto de saúde, escola, hospitais e comércio em geral, e dotado de vias urbanas pavimentadas, rede de água e esgoto, galerias de águas pluviais, rede coletora de lixo, rede de energia elétrica em alta e baixa tensão, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, entrega postal, TV a cabo, internet entre outras.

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO

Para a definição do valor da propriedade, foi utilizado o método comparativo de todos de mercado, extraídos através de vasta experiência no mercado imobiliário e avaliação civil, onde através pesquisa no mercado junto a outros profissionais da área com amplo conhecimento no mercado imobiliário e reconhecida atuação e experiência no mercado local, pesquisa junto a revistas especializadas da construção civil onde aplicamos o valor do metro quadrado comparado com outros imóveis com as mesmas características e semelhanças, comparando seus valores homogeneizados, o tipo do imóvel, a infra-estrutura existentes na região, a classificação da região em relação ao bairro, a metragem de terreno, a distância do centro e comércio em geral, vias de acesso, a logística e a distância da rodovia, sua posição geográfica.

IMÓVEIS COMERCIALIZADOS PARA EFEITO DE COMPARAÇÃO:

Segue anexo mapa da área que foi comercializada pela Imobiliária Por... em meados de 2015 no valor de R\$ 60,00 o metros quadrado, valor esse... topografia e a posição geográfica dentro do Distrito, onde está próximo... o que facilita sua logística.

151

35
A

3676/16

ro P
à
via

+

finu

finu P.
P. spu.

VALOR ENCONTRADO:

Considerando o acima descrito, avalio o referido imóvel em R\$ 40,00 (Quarenta reais) por metro quadrado, vezes a metragem total de 4.992,14 metros quadrado, total a R\$ 199.685,60 (Cento e Noventa e nove mil, setecentos e oitenta e cinco reais e sessenta centavos), podendo atribuir uma margem de erro em até 5% para mais ou para menos.

152 36
3676/116

ANEXOS

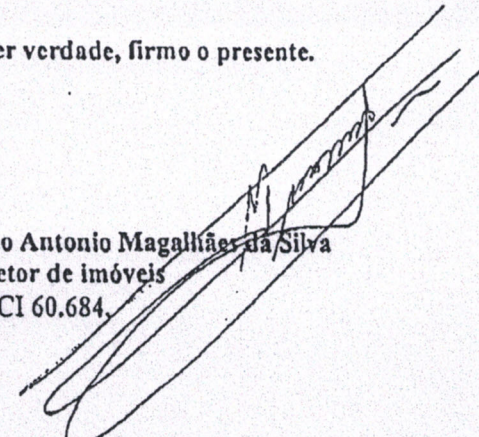
- Anexo 1: Mapa da área comercializada para efeito de parâmetro;
- Anexo 2: Fotos tiradas com a localização da área;
- Anexo 2: currículo do avaliador que compõe o parecer técnico de avaliação imobiliária.

ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, nada mais havendo a avaliar, com fotos anexas que acompanha o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, todas devidamente rubricadas e assinadas pelo avaliador e seu currículo com algumas empresas, onde se encontra a disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos. As informações contidas nesse parecer foram obtidas através de fontes seguras e são informações confidenciais, atendendo exclusivamente o objeto que se destina, de direito e protegida pelo sigilo legal. Qualquer forma de divulgação, distribuição, reprodução ou utilização do teor deste diferente do que se destina, depende de autorização do autor. O emissor deste trabalho utiliza este recurso somente no exercício da sua função ou em razão dele.

Por ser verdade, firmo o presente.

Marco Antonio Magalhães da Silva
Corretor de imóveis
CRECI 60.684.



P. C.

finu
P
P

13
37
Δ
3676/16

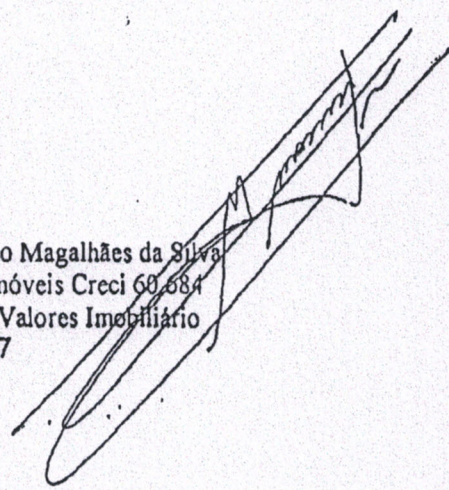
São João da Boa Vista SP 14 de Abril de 2016

CURRICULO DO AVALIADOR

Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis CRECI 60.684 e avaliador de valores imobiliários cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob Nº 009567, endereço comercial R. Dr. Teófilo Ribeiro de Almeida, 423 Centro em São João da Boa Vista proprietário do Imobiliário Porto Seguro Imóveis, atua como corretor de imóveis há mais de 20 anos, vem de família reconhecida de construção civil e imobiliária, agregando conhecimento e reconhecida experiência no mercado local. Fez vários cursos de Avaliação Mercadológica Imobiliária, em Avaliação Imobiliária, sempre trabalhando com ética, responsabilidade, integridade e profissionalismo, atende vários clientes entre eles Banco Credisul, Caixa de Crédito Rural da Mogiana, Fio - Fundação de Ensino Octávio Bastos, Prefeitura Municipal Local, Cimentolândia, São João Abrasivos, Bebidas Ipiranga, Colônia, Reno vias, empresas do distrito industrial, entre outros.

Coloca-se a disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos que forem necessários.

Marco Antonio Magalhães da Silva
Corretor de Imóveis Creci 60.684
Avaliador de Valores Imobiliário
CNAI: 009567



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
P.
P.

154 38
A

26/11/13
3676/16

Laudo técnico de Avaliação de imóveis

BINO IMÓVEIS

CRECI: 68.445



A parceria
certa
para um
bom negócio

Locação - Vendas - Avaliação

Fone: (19) 3633-8781

WWW.BINOIMOVEIS.COM.BR

Rua Cel José Procópio, 480 - Vila Conrado

Handwritten signatures and initials:
P. Costa
P.
P.



BINO IMÓVEIS

CRECI: 68.445

A parceria certa para um bom negócio

Locação - Vendas - Avaliação

Rua Cel. José Procópio, 480 - Vila Conrado.

Fone: (19) 3633-8781

155 39
A
3676/16

Avaliação de Imóveis

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno localizado no Distrito Industrial na
Avenida Jandira de Oliveira Freitas
- Lote 3 - Quadra V

Contendo uma área de 4.992,14 (Quatro mil
novecentos e noventa e dois metros quadrados mais
quatorze centímetros) ,sendo 101,53 (Cento e um
metros quadrados mais cinquenta e três centímetros) de
frente para a referida Avenida,sendo um terreno
irregular em forma de triângulo .

Terreno este de péssima topografia em relação a
Avenida pois fica mais ou menos cinco metros do nível
dessa avenida necessitando de um bom aterro

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



BINO IMÓVEIS

CRECI: 68.445

A parceria certa para um bom negócio

Locação - Vendas - Avaliação

Rua Cel. José Procópio, 480 - Vila Conrado.

Fone: (19) 3633-8781

156
40
A
27/11
3676/116

Levando em consideração a localização ,
topografia , metragem do terreno e outros
terrenos que foram vendido este ano e no final do
ano passado dentro do Distrito Industrial avalio
em :

- R\$ 160.000 ,00

(CENTO E SESENTA MIL REAIS)

São João da Boa Vista, 15 / 04 / 2016

LUIZ SABINO CASLINI
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "P. Costa" and "P."

Avaliação Imobiliária

157 41
2
3676/16
pne.
26/11/15

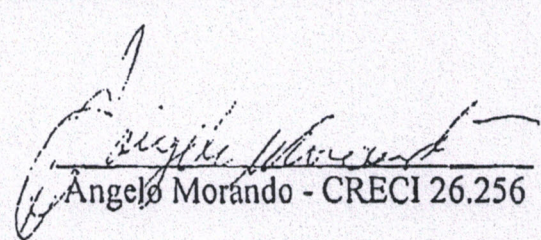
Atendendo pedido da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, visitamos o imóvel abaixo descrito de propriedade de para fins de avaliação, usando para todos os meios necessários, tais como, pesquisas de mercado, consultas, localização, conservação, etc., como segue:

IMÓVEL: Imóvel localizado no Distrito Industrial, procurando encontrar o valor de mercado mais próximo da realidade dentro da atual situação política e econômica e do mercado local. Encontra-se na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, lote 3 A da quadra "V", contendo área total de terreno com 4.992,14 (Quatro mil novecentos e noventa e dois metros e quatorze centímetros quadrados), contendo 101,53 metros de frente para a referida avenida, com formato em triângulo, sua topografia com grande declive.

AVALIAÇÃO: Considerando o acima descrito, avalio o referido imóvel em R\$ 35,00 (trinta e cinco reais), o metro quadrado, vezes a metragem total de 4.992,14 metros quadrados, igual a R\$ 174.724,90 (Cento e setenta e quatro mil setecentos e vinte e quatro reais e noventa centavos).

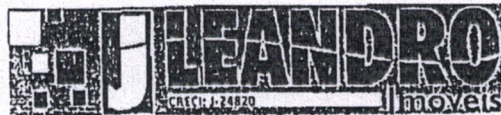
Para clareza, firmamos a presente, em uma lauda digitada para os fins necessários.

São João da Boa Vista, 15 de abril de 2016.


Angelo Morando - CRECI 26.256

Escritório - Rua Guiomar Novares, 411 - Centro - São João da Boa Vista - SP
CEP: 13870-225. Fone: (19) 3633-5822 / 99734-6025

7. Costa
pneu
pneu
P



PARECER DE VALORES

Hezion Jaizon Leandrini de Oliveira, corretor de Imóveis com CRECI nº 79.537, com escritório nesta cidade, à Rua General Osório nº 477, centro, em atendimento a solicitação de Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista - SP para atribuir valor a imóvel neste município, a seguir descrito, para fins diversos.

"Terreno em aberto e sem benfeitorias, situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3º. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m2 (oito mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), com cadastro junto a municipalidade sob nº 22.32.3.1, e registrado sob nº 66.885 junto ao Cartório de Registro de Imóveis local."

Considerando que o imóvel acima descrito se encontra região industrial, em plena expansão, viabilizou o valor do metro quadrado em

R\$ 62,00 (sessenta e dois reais).

São João da Boa Vista, 13 de Abril de 2016.

HEZION JAIZON LEANDRINI DE OLIVEIRA
CRECI 79.537

158

42
2

fixa
864.1113 676116

P. Costa

muw

muw P.
P. 1
afel

159
43
2
3676/16

OFICINA
DE REGISTRO E IMOVEIS
249.039

AVALIAÇÃO

Geber Othoniel Leandrini da Oliveira, corretor de Imóveis, CRECI/SP 149.036, com endereço a Rua Carlos Nogueira nº 34, Jardim Novo Horizonte, nesta cidade, avalia (imóvel) neste município a seguir descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista - SP:

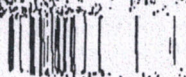
Terreno com endereço na Avenida Landira de Oliveira Freitas nº 550/33, (Sapa Ampl. Distrito Industrial) com 8.235,47 m² (oitto mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), com cadastro junto a municipalidade sob nº 22.32.31 e registrado sob nº 66.385, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

Após pesquisa realizada, encontrou-se o valor do metro quadrado em R\$65,00 (sessenta e cinco reais) - totalizando para o imóvel seguinte valor:

R\$535.305,55 - quinhentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e cinco centavos.

São João da Boa Vista, 11 de Abril de 2016


Geber Othoniel Leandrini da Oliveira



[Handwritten signatures and initials]
P. *[Signature]* P. *[Signature]*

JOILCE LEANDRO
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI - 07.350

AVALIAÇÃO

Joice Ricchini Leandro Rodrigues, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob nº 97.350 residente e domiciliada à Rua Lindolfo Mesquita nº 461, Terras de São José, São João Boa Vista, atendendo ao pedido do Município de São João da Boa Vista para avaliar o imóvel abaixo descrito:

"Terreno situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3ª. Etap. Ampl. Distrito Industrial, com 8.295,47 m² (oito mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), cm matrícula nº 66.885 no Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastro nº Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista sob nº 22.32.3.1."

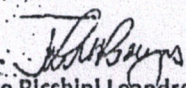
Após análise e pesquisas, encontrou-se para o metro quadrado do imóvel, o valor de:

R\$58,00 (CINQUENTA E OITO REAIS)

Critérios adotados para avaliação:

Valor de mercado;
Nível de infra-estrutura;
Nível de acesso, ruas e meios de transportes;
Topografia;
Localização e região;
Dados fornecidos para a avaliação (outros):
Quantidade de folhas deste laudo: 01 (uma);
Verso em branco.

São João da Boa Vista, 14 de Abril de 2016.


Joice Ricchini Leandro Rodrigues
CRECI/SP 97.350

160
44
367
16
P. G. S.
P.
P.
P.

161

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

IMÓVEL

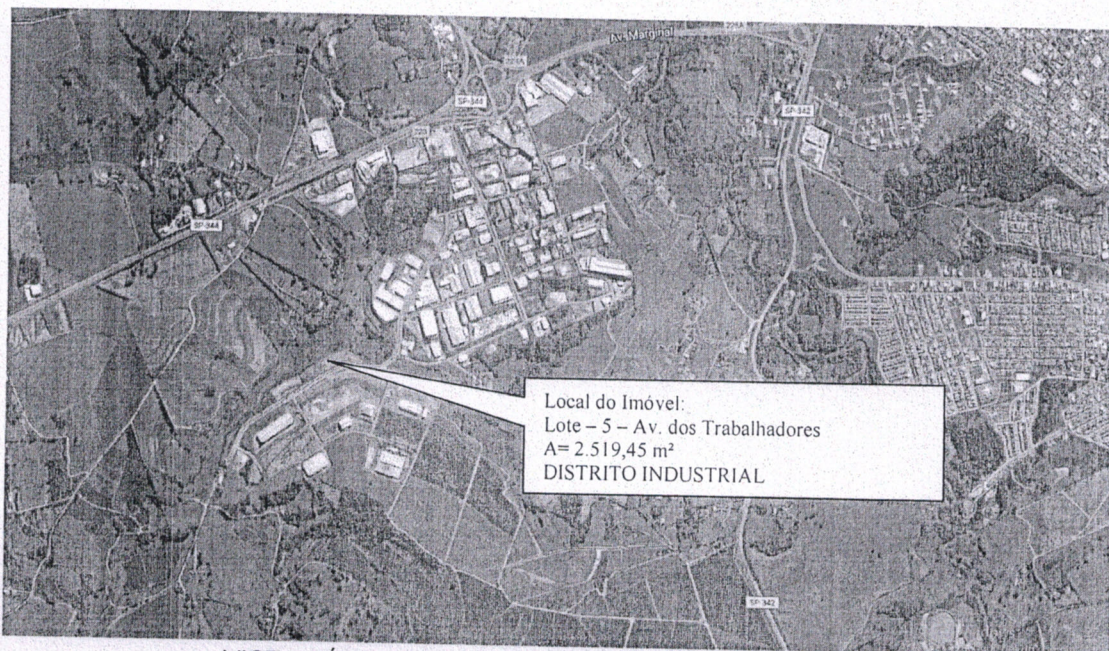
Terreno / Distrito Industrial

São João da Boa Vista - SP.

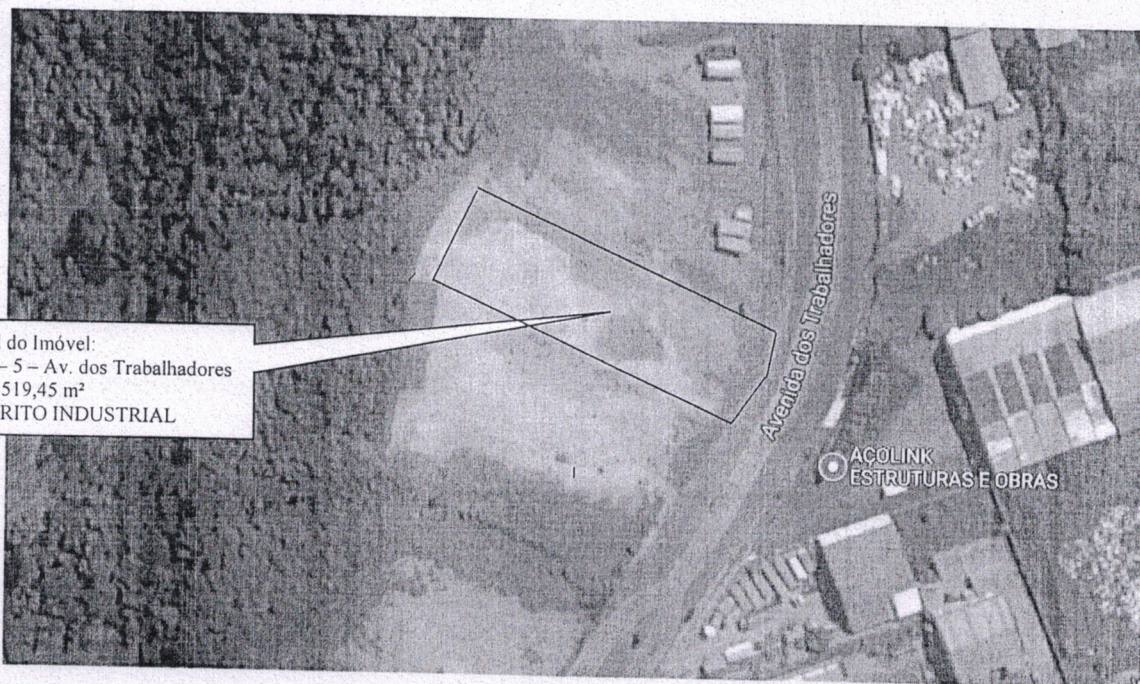
Lote-5 - Av. dos Trabalhadores - A= 2.519,45 m²

[Handwritten signature]
P. 1

162



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL.



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O
LOTE-5 - AV. DOS TRABALHADORES - DISTRITO INDUSTRIAL

[Handwritten signature]

[Handwritten marks]

163



VISTA FRONTAL DO LOTE-5 – AV. DOS TRABALHADORES



VISTA LATERAL ESQUERDA - LOTE-5 – AV. DOS TRABALHADORES
(Final)

Handwritten signature

Handwritten initials and mark



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

Ata da reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD, realizada em 06/03/2018.

Aos seis dias do mês de março de dois mil e dezoito (06.03.2018), às 18h30, no Salão Nobre da Prefeitura Municipal, localizado na Rua Marechal Deodoro nº 366, sob a Presidência do **Ilmo. Sr. Prefeito Vanderlei Borges de Carvalho**, que convidou o servidor municipal Gustavo Belloni Rodrigues Ferreira, como Secretário *ad hoc*, realizou-se a Solenidade de Posse, seguida da reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD, atendendo a Portaria 10.941/18, tendo comparecido os senhores **Ademir Aparecido Ramos, Adriano Cesar Cardoso, Amelia Maria de Queiroz Melo, Candido Alex Pandini, Djalma Gama Filho, Geraldo Afonso Dezena da Silva, Guilherme Furlaneto Konishi, Jose Carlos da Silva Doria, Jozue Vieira Filho, Luiz Gonzaga Antoniazzi Sobrinho, Maurício Andrade Marsiglia, Murilo Somera Scatolin e Olympio Guilherme Cabral**, que assinaram a lista de presenças. Ausentes justificadamente, através de e-mails enviados à Secretaria da Prefeitura os Srs. **Carlos Alfredo Sarcinelli Gonçalves Filho, Eduardo Marmo Moreira, João Otávio Bastos Junqueira, Sandra Folgosa do Amaral**, cujos documentos encontram-se arquivados em pasta própria do CMD sob a guarda da Secretaria. Os demais membros não se fizeram presentes. O Ilmo. Sr. Vanderlei Borges de Carvalho fez a abertura da sessão apresentando as atribuições do CDM e, convidou, um a um dos presentes para se apresentarem. Em seguida, o Ilmo. Prefeito Municipal, nos termos do art. 7º do Decreto Municipal 5.054 de 04 de dezembro de 2014, nomeou o Sr. **Geraldo Afonso Dezena da Silva e Maurício Andrade Marsiglia**, respectivamente, como **Presidente e Vice-Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento**, que assumiram as direções do trabalho. Ato contínuo, o Sr. Presidente deu posse aos Conselheiros. Antes do início da pauta de discussão, a Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo explicou aos membros o funcionamento do processo de doação de lotes, com base na legislação vigente. Após, foram colocados em discussão: **Processo nº 1926/2018 – EPUR COMERCIO DE ESPUMAS EIRELI EPP**: Feito um resumo do processo pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo, ocasião em que os membros sanaram eventuais dúvidas acerca da empresa requerente e do local a ser locado. Posto em discussão, o *pedido de auxílio indústria no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com base na Lei Municipal 1.420/04, foi aprovado*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo nº 2114/2012 – 2R2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**: Feito um resumo do processo pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo, especialmente o pedido da substituição de encargos da Lei Municipal 3.156/2012, ocasião em que os membros pediram informações e sanaram dúvidas. Posto em discussão foi *aprovada a substituição do encargo de construção de galpões pela construção da estação elevatória de esgotos, da Lei Municipal 3.156/2012, não finalizada pela Prefeitura Municipal, devendo ser remetido aos setores competentes para parecer jurídico e cálculo dos valores dos serviços*. O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo nº 3682/16 – M V DO L SILVEIRA ME**: A Sr. Amelia Maria Queiroz de Melo informa que o projeto de construção apresentado só ultrapassa os 25% exigidos pela Lei Municipal 1.173/2003 se considerada a área útil do terreno. O Departamento Jurídico orientou que se considerar a interpretação literal, o processo não pode prosseguir, mas se considerar a interpretação finalística, juntamente com o parecer do Departamento de Engenharia, o processo poderia prosseguir. Colocado em discussão, *foi aprovado o sobrestamento do feito para que o Sr. Prefeito, por meio de Projeto de Lei altere a legislação vigente, definindo sobre qual área deve ser calculado o índice de 25%*. **Processo 7696/16 –**



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

NOVA JACAREÍ NUTRIENTES LTDA: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Também foi lido o parecer do Departamento Jurídico acerca da continuidade do processo em nome de NOVA SÃO JOÃO NUTRIENTES LTDA. Colocado em votação, *foram aprovadas a continuidade de processo e, definitivamente, a doação do lote 14 da quadra B, no Polo Industrial, com área de 2.092,53 m².* O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3671/16 – SERGIO ANTONIO BENEDETI ME**: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do lote 6, no Polo Industrial, com área de 2.476,17 m².* O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3688/16 – JG INSTALAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA**: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do lote 5, no Polo Industrial, com área de 2.519,45 m².* O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3670/16 – PORTAL SÃO JOÃO COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA EPP**: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 4, no Polo Industrial, com área de 4.750,79 m².* O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3677/16 – GENOVA INDUSTRIA E COMERCIO DE BALANÇAS LDA EPP**: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 3, no Polo Industrial, com área de 3.161,90 m².* O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3679/16 – MARILDA CALANDRINI ME**: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 4, no Polo Industrial, com área de 1.469,66 m².* O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3687/16 – COMERCIO DE EMBALAGENS PLÁSTICAS POVEDA LTDA EPP**: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 5, no Polo Industrial, com área de 1.452,33 m².* O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 3669/16 – LUBTOLL PRODUTOS QUÍMICOS INDUSTRIAIS EIRELI EPP**: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do Lote 7, no Polo Industrial, com área de 8.179,83 m².* O sr. Presidente determinou ao Secretário que tomasse as providências cabíveis. **Processo 4808/17 – P&G SERVIÇOS E REPRESENTAÇÕES INDUSTRIAIS LTDA ME**: Foi lido pela Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo o questionário padrão preenchido pela empresa, ocasião em que os Conselheiros pediram informações e sanaram dúvidas. Colocado em votação, *foi aprovada definitivamente a doação do lote 3 da Quadra U, no Polo Industrial.* O sr. Presidente determinou ao Município que tomasse as providências cabíveis, bem como a correção na capa dos autos dos dados do



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

requerente. **Processo 204/18 – JN ABIBE ME:** Foi apresentado o pedido de doação de terreno no Polo Industrial. O Sr. Presidente consultou a Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo sobre a disponibilidade de lotes, que informou a inexistência de terrenos. Após discussão, o Conselho deliberou pela suspensão do processo, até que surjam novos terrenos, conforme já decidido em novembro último em processos semelhantes. **Processo 1984/18 – PAULO PESSOA HILDEBRAND:** Foi apresentado o pedido de doação de terreno no Polo Industrial. O Sr. Presidente consultou a Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo sobre a disponibilidade de lotes, que informou a inexistência de terrenos. Após discussão, o Conselho deliberou pela suspensão do processo, até que surjam novos terrenos, conforme já decidido em novembro último em processos semelhantes. Encerrada as discussões, o Sr. Presidente teceu comentários sobre a ASSOCIAÇÃO CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, da qual é Presidente, cuja finalidade é promover a pesquisa, a ciência, a inovação tecnológica e o empreendedorismo, visando ao desenvolvimento competitivo e sustentável, apoiando as atividades empresariais; citou exemplos de cidade modelos como Campinas e São Carlos; afirmou que em São João da Boa Vista já existem soluções interessantes de empresas/desenvolvedores que procuram apoio e mentoria. **INDICAÇÃO DE MEMBRO:** Conforme o estatuto da ASSOCIAÇÃO CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA o CMD tem a prerrogativa de indicar dois membros, um titular e outro suplente, para o Conselho de Administração daquela entidade. Após discussão foram indicados o Sr. Adriano César Cardoso (titular) e a Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo (suplente), como membros do CMD no Centro Regional de Inovação. O sr. Presidente passa a palavra, para quem queira usá-la. Manifestou o Sr. Jozue Vieira Filho que pede Conselho trabalhar na linha de empresas que possuam mão de obra qualificada. A Sra. Amelia Maria Queiroz de Melo fala sobre os Polos de Negócios diagnosticados em São João da Boa Vista: Turismo/Gastronomia, Tecnologia, Saúde e Educação. Candido Alex Pandini, Presidente da Associação Comercial e Empresarial local convidou a todos para prestigiarem as empresas participantes do *Sanduba Fest*, que se iniciará na próxima sexta-feira. O Ilmo. Sr. Prefeito Vanderlei Borges de Carvalho comentou que a empresa Fer-Alvarez fechou uma unidade em Mogi-Guaçu e pretende se instalar em São João da Boa Vista; afirmou sobre a vontade em colocar o trem turístico entre São João da Boa Vista e Águas da Prata e já entrou em contato com o Prefeito daquela cidade que demonstrou interesse nesse projeto. Por fim, teceu comentários sobre a feira noturna e a feira gastronômica. Por fim, o Presidente agradeceu a presença de todos e comunicou o encerramento da sessão. Nada mais havendo para ser discutido, a reunião foi encerrada às 21h:55m, tendo sido lavrada esta ata, que foi lida e aprovada pelo presentes, assinada pelo Sr. Gustavo Belloni Rodrigues Ferreira, Secretário *ad hoc*, convidado para secretariar os trabalhos desta reunião, e pelo Sr. Geraldo Afonso Dezena da Silva, Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD.

GUSTAVO BELLONI FERREIRA
Secretário *ad hoc*

GERALDO AFONSO DEZENA DA SILVA
Presidente do CMD

167



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

Ph 168

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

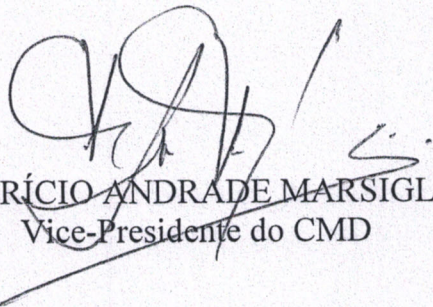
SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP

PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

Senhor Prefeito:

Atendendo à legislação vigente, considerando que a empresa JG INSTALAÇÕES EMPREENDIMENTOS E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, CNPJ nº 01.448.574/0001-90, foi aprovada em sua capacidade técnica conforme documentos anexados ao Processo nº 3688/2016, considerando os pareceres favoráveis da Assessoria Jurídica e Departamento de Finanças da municipalidade, também anexos, e considerando o atendimento das diretrizes de geração de novas oportunidades de trabalho para a população e de aumento da arrecadação de impostos para o Município, o Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMD, reunido em 06 de março de 2018, deliberou pela sua aprovação em caráter definitivo, opinando favoravelmente pela doação do lote nº 5, no Polo Industrial, com 2.519,45 m², localizado na Avenida dos Trabalhadores, destinado à implantação do empreendimento, devendo as áreas pertinentes da Prefeitura Municipal observar as normas legais cabíveis na formalização da alienação do imóvel.

Em 03 de abril de 2018.


MAURÍCIO ANDRADE MARSIGLIA
Vice-Presidente do CMD